Das herrenlose Grundstück.

Auszug

aus der

Inaugural-Dissertation

zur

Erlangung der Doktorwürde

der

hohen juristischen Fakultät der Philipps-Universität Marburg

vorgelegt von

Walter Graf

Gerichtsassessor.

Referent: Geh. Justizrat Prof. Dr. Leonhard.

Marburg

R. Friedrich's Universitäts-Buchdruckerei (Inhaber Karl Gleiser)

1925.

A. Allgemeines:

a. Gründe der Aufgabe des Grundeigentums:

Drückende Pflichten und Lasten des Eigentums, — tatsächliche Ereignisse, — unlautere Momente, — die Absicht verschuldeter Eigentümer, die Zwangsversteigerung auf ihren Namen verhindern zu wollen.

b. kurzer Ueberblick über die Erfordernisse der Aufgabe:

Verzicht und Eintragung des Verzichts in das Grundbuch (§ 928, Abs. 1 B.G.B), — Besitzaufgabe nicht erforderlich.

c. der zur Aufgabe Berechtigte:

d. Das Grundstück:

B. Die Aufgabe des Grundeigentums:

a. Der Verzicht:

Rechtsgeschäftliche Verfügung. — Abstrakt. — Einseitig, mag auch vertragliche Form vorliegen; aber dann Verpflichtung und Mögligkeit einer Vormerkung; analoge Ausdehnung des § 313 B.G.B. auf solche Verträge. — Amtsempfangsbedürftig (gegenüber dem Grundbuchamt). — Verzichtserklärung formlos. Wirksamkeit mit Zugehen (§ 130 B.G.B.). Folgewirkung: Unwiderruflichkeit (§ 928 B.G.B. lex specialis zu § 875 B.G.B.); Bedeutung durch formelles Erfordernis des Eintragungsantrags abgeschwächt, aber evtl. § 894 Z.P.O. — Unzulässigkeit von Bedingung und Zeitbestimmung (Schutz berechtigter Interessen anderer — Klarheit der Rechtslage des Grundbuches).

b. Die Eintragung in das Grundbuch:

Neben der Verzichtserklärung erforderlich. Eins allein wirkungslos. — Eintragung nur auf Antrag (§ 13 G.B.O.); formelles Erfordernis neben der materiellrechtlichen Verzichtserklärung. Auslegungsfrage, ob beide verbunden. — Antragsberechtigt nur der Eigentümer (beide Fälle des § 13, Abs. 2 G.B.O.). Der Aneignungsberechtigte ist vor der Vollendung der Aufgabe noch ohne unmittelbare Beziehung zum Grundstück. — Eintragungsantrag formlos, soweit nicht §§ 30, 29 G.B.O. in Frage kommen. Form des § 29 G.B.O. besonders für die Eintragsbewilligung

erforderlich. Diese ist von dem Betroffenen, hier dem Eigentümer zu geben (§ 19 GBO). Formelles Erfordernis gegenüber dem Grundbuchrichter. Kann in der Verzichtserklärung mit enthalten sein. — Widerruf des Eintragungsantrages nach §§ 32, 29 GBO; wichtig für die materiell unwiderrufliche Verzichtserklärung. — Formelle Vorschriften der GBO sind nur Ordnungsvorschriften. Verletzung derselben verhindert den Erfolg nicht, aber Schadensersatzanspruch gegen den betr. Grundbuchbeamten. — Eintragung Sache der Landesjustizverwaltung (§ 1, Abs. 2 GBO); in Preußen innerhalb der ersten Abteilung in Spalte Nr. 3 (§ 2, Abs. 2 GBO i. V. m. § 10 Z. 3 Allg. Verf. z. Ausführung d. GBO v. 20. 11. 1899). Sofortige Rötung der Eintragung des bisherigen Eigentümers. Das Röten bedeutet Erkenntlichmachung des Untergangs des Rechts, nicht aber Löschung. Diese ergibt sich aus der Grundbucheintragung selbst, also hier aus der zugleich Klarheit über den Zeitpunkt der Herrenlosigkeit gebenden Eintragung des Verzichts. § 10 Abs. 2 der erwähnten Allg. Verf. steht dem nicht entgegen, da sein Zweck — volle Klarheit der Rechtslage — gewahrt ist. — Benachrichtigung des Fiskus von der Verzichtseintragung durch das Grundbuchamt (Grundgedanke des § 55 GBO; für Preußen s. § 31, Abs. 3 der erwähnten Allg. Verf. i. d. Fass. v. 18. 2. 1911).

c. Wirkung von Verzicht und Eintragung:

Untergang des Eigentums am Grundstück. Herrenlosigkeit desselben. — Die Besitzfrage scheidet hier aus. Eigenbesitz des bisherigen Eigentümers möglich (§§ 836, 927 BGB, § 147 ZVG). Wesentliche Bestandteile teilen Schicksal des Grundstücks. Ebenfalls nicht wesentliche, wenn sie dem bisherigen Eigentümer zur Zeit der Derelition gehört haben. Für Zubehör gilt das gleiche — nicht in analoger Anwendung von § 926 BGB, sondern aus dem Grundsatz der §§ 1120, 1122 BGB. Unterschied zwischen Zubehörteilen eines Grundstückes und beweglichen Sachen als solchen. § 959 BGB abgelehnt.

C. Die Aneignung nach § 928, Abs. 2 BGB:

a. Das Aneignungsrecht:

Automatische, gesetzliche Folge der Eigentumsaufgabe. Ausschließliches Recht — Berechtigung, kein Zwang — des zuständigen Bundesstaatsfiskus oder — ausnahmsweise — bestimmter anderer Personen (Art. 129 EGBGB), Eigentümer des herrenlosen Grundstückes (s. auch Art. 190 EGBGB) durch Grundbucheintragung zu werden — unbeachtlich einer Besitzergreifung. — Kein öffentliches Recht, kein Regal, sondern privates, vererbliches, formlos einzeln oder generell übertragbares, pfändbares Vermögensrecht. Verpflichtung der Nichtausübung zulässig. Verzicht auf das Aneignungsrecht nach § 928,

Abs. 2 BGB wirkungslos. — Absolutes, dingliches Recht, das seit dem Augenblick seines Entstehens das Grundstück mit allen seinen Veränderungen und Entwicklungen erfaßt. — Gebundenheit des ganzen herrenlosen Grundstücksvermögens im weitesten Sinne.

b. Die Aneignungserklärung.

c. Die Eintragung in das Grundbuch:

Auch für preuß. Fiskus erforderlich. — Tätigwerden des Grundbuchamts nur durch die reine Verfahrenshandlung des Antrages. Mehrheit der Literatur hält den Antrag zugleich für rechtsgeschäftliche Erklärung — ohne Trennung zwischen materiellem Rechtsgeschäft und formeller Voraussetzung der Eintragung. Gewagte Annahme! — Formelle Vorschriften über den Antrag entsprechend denen beim Verzicht.

D. Verhältnis der Aufgabe zur Aneignung:

Eigentumserwerb durch Aneignung zwar originär, — aber gleichwohl infolge des engen Zusammenhanges der Aneignung zu der Aufgabe sinngemäße, analoge Anwendung der Vorschriften des abgeleiteten Erwerbs auf die Aneignung und derjenigen des dinglichen Uebertragungsgeschäfts, der Veräußerung, auf die Grundstücksaufgabe. Entsprechende Anwendung der gleichen Grundsätze für die eine Lücke ausfüllenden Personen; den Vertreter nach §§ 58, 787 ZPO und den Pfleger. Bedeutung auf materiellrechtlichem Gebiete (§ 571 BGB, § 69 VVG u. a.), wie auf prozeßrechtlichem (§§ 265, 266, 325, 727 ZPO, § 26 ZVG). Vermeidung unnötiger Prozeßvermehrung. — § 892 BGB hier anwendbar ohne Eingehen auf das derivative Element. Bei ungültiger Aufgabe Möglichkeit der Grundbuchberichtigung.

E. Erlangung des Eigentums an herrenlosen Grundstücken außerhalb des von § 928, Abs. 2 BGB gezogenen Rahmens.

Dadurch Verwirklichungsmöglichkeit dem ausschließlichen Aneignungsrecht des Fiskus genommen. Anderer Berechtigter tritt in die Gebundenheit und deren Umwandlung in freies Eigentum.

a. Fall des § 927 BGB:

Aufgebot zulässig, auch wenn niemand als Eigentümer eingetragen ist (§ 927, Abs. 1, S. 1 u. 3 BGB). Dem dreißigjährigen Eigenbesitz — auch des Derelinquenten, bezw. seiner Rechtsvorgänger — muß das Eigentum und erst recht das schwächere Aneignungsrecht weichen.

b. Die Enteignung nach dem pr. Gesetz v. 11. 6. 1874:

Neues Eigentum (§ 44 a. a. O.). Das schwächere Aneignungsrecht muß wie das bisherige Vollrecht weichen. Entschädigung (§ 1 a. a. O.) für den Aneignungsberechtigten.

c. Die Zwangsversteigerung:

Durch Zuschlag neues Eigentum. Entgegenstehende Rechte — auch das ausschließliche, aber kraft besonderer Gesetzesbestimmung (§ 787 ZPO) die Zwangsversteigerung nicht hindernde Aneignungsrecht des Fiskus — wirkungslos (§ 90 i. V. m. § 37, Z. 5 ZVG.) — Ueberschuß des Versteigerungserlöses nach Befriedigung der durch Zahlung zu deckenden Rechte (§ 109 ZVG): keine Herrenlosigkeit, keine Berechtigung des Erstehers, Berechtigter nur der Fiskus auf Grund seines ausschließlichen Aneignungsrechts (s. o.) (§ 37, Z. 5 i. V. m. § 92 ZVG). Der Fiskus ist ohne weiteres als Berechtigter für den Ueberschuß in den Teilungsplan einzusetzen (s. § 109, Abs. 2 ZVG).

F. Schicksal der Rechte, die dem Eigentümer zugestanden haben:

Kein Untergang, soweit selbständiger Charakter und nur Bindung an die Person des Eigentümers als eines zu ihrem Wirksamwerden erforderlichen Rechtssubjekts. Hierzu gehören:

I. die auf rechtsgeschäftlicher Grundlage beruhenden subjektiv-dinglichen Rechte.

a. die zum Vorteil des aufgegebenen Grundstücks eingetragenen Grunddienstbarkeiten.

b. die entsprechenden subjektiv-dinglichen Reallasten.

c. das entsprechende subjektiv-dingliche Vorkaufsrecht. Rechtzeitige Ausübung durch den Pfleger von Bedeutung für den zukünftigen Eigentümer.

II. die auf gesetzlicher Grundlage beruhenden Nachbarrechte bezw. -pflichten:

Gesetzliche Regelung beim Eigentum, da Schutz des abgegrenzten und daher im Regelfalle im Eigentum stehenden, einzelnen Grundstücks. Eigentümer aber lediglich Ausübungssubjekt (§§ 909, 911, 920, — 914, Abs. 2, 917 BGB). Weiterbestehen daher auch nach Aufgabe des Eigentums (s. § 58 ZPO, § 1913 BGB).

G. Dingliche Rechte an dem aufgegebenen Grundstück:

Unberührt von der Eigentumsaufgabe (§ 903 BGB, §§ 58, 787 ZPO). Zur Zeit der Dereliktion dem früheren Eigentümer gehörende Eigentümerhypothek bleibt für ihn als selbständiges, unbeschränktes Grundpfandrecht bestehen. Entstehen Grundlagen für eine Eigentümergrundschuld erst später, dann Erlöschen derselben mangels eines Rechtsträgers. Grundbuch unrichtig. — Sinngemäße, gleiche Geltung für Sicherungs- und Höchstbetragshypotheken.

H. Der „Vertreter“ aus §§ 58, 787 ZPO.

a. Die Sphäre des „Vertreters“:

Möglichkeit der Geltendmachung von Rechten an dem Grundstück während des Fehlens eines Eigentümers als Rechtsgegner. — Vertreter nach § 58 ZPO auch für die Zwangsvollstreckung berechtigt (Rechtsstreit = Oberbegriff). — Einschränkung des § 17 ZVG (§§ 58, 787, 869 ZPO, § 17 ZVG). — Möglichkeit der Bestellung eines Sequesters (§§ 787, 935, 940, 938 ZPO). — §§ 58, 787 ZPO einzige Schutzbestimmungen ihrer Art; daher hier weitester Rahmen des dinglichen Rechtsschutzes angebracht (Vormerkung, Veräußerungsverbot, nachbarrechtliche Ansprüche u. a.). — Zweck der §§ 58, 787 ZPO Schutz der Realberechtigten. Bestellung des Vertreters als Gegenpartei auf ihren Antrag und — evtl. — Beweis der Herrenlosigkeit durch Beschluß des zuständigen Gerichts. Vertreterstellung nur passiv und rein prozessual. Materielles Handeln unzulässig.

b. Charakter der Vertreterstellung und daraus sich ergebende Folgerungen:

Nach Ablehnung der vielen verschiedenen anderen Ansichten Annahme der Stellung eines gesetzlichen, öffentlich-rechtlichen Treuhänders, der die ihm im eigenen Namen zustehenden Rechte nicht im eigenen Interesse und mit der Bestimmung, sie nicht im eigenen Interesse anzuwenden, durch das Gesetz empfangen hat. Seine und die ihm gegenüber vorgenommenen Handlungen sind bindend für das wiederauflebende Eigentumsrecht. Haftung des zukünftigen Eigentümers nur aus dem Eigentumsverhältnis, also allein mit dem Grundstück. Vertreter selbst Partei, aber Ausschalten seiner Person für den Rechtsstreit außerhalb des sehr eng gezogenen gesetzlichen Rahmens. Keine persönliche Haftung u. a. m. — Trotz Grundverschiedenheit des Wesens infolge Schweigens der ZPO entsprechende, den besonderen Umständen gerecht werdende Anwendung der Pflegschaftsvorschriften (Ablehnungsrecht, Endigung usw.). — Durch Eintreten eines neuen Eigentümers keine Prozeßunterbrechung.

I. Der Pfleger:

Grundverschieden vom „Vertreter“. Passives wie aktives, prozessuales wie materiellrechtliches, gerichtliches wie außergerichtliches Handeln in rechtswirksamer Weise. § 1913 BGB. Gesetzlicher Vertreter des zukünftigen, ungewissen Eigentümers (Fiskus, § 927 BGB u. a.). Fürsorgebedürfnis stets, wenn eine — auch das Interesse des zukünftigen Eigentümers wahrende — Regelung der Rechtsverhältnisse des herren-

losen Grundstückes bezweckt wird. Förderung der Interessen Dritter dabei unbeachtlich. — Bestimmt abgegrenzter Wirkungskreis; vielgestaltige Möglichkeiten. — Haftung für ordnungsgemäßes Handeln nur mit dem Grundstücksvermögen. Bindung für zukünftigen Eigentümer, aber Haftungsbeschränkung desselben entsprechend dem Prinzip der §§ 419, 1990, 1991 BGB. — Entsprechende Anwendung der Vormundschaftsbestimmungen.

K. Das Schicksal persönlicher Verpflichtungen des aufgebenden Eigentümers:

a. Allgemeines: Unberührt durch Aufgabe. Grundstück dem Zugriff persönlicher Gläubiger entzogen, — es sei denn, daß Anfechtung erfolgt. Evtl. Schadensersatzanspruch (§ 275, Abs. 2 BGB). Freiheit des Derelinquenten von Grundstückslasten, die seit der Grundstücksaufgabe entstanden sind.

b. Miete und Pacht an dem nach Ueberlassung an den Mieter, bezw. Pächter aufgegebenen Grundstück:

Mietvertrag: obligatorisches Band, welches eine Ansicht von der Eigentumsaufgabe unberührt läßt. M. E. zu Unrecht: Unbillige Härte für Vermieter, der Grundstückseigentum wegen mißlicher Zwangswirtschaftslage aufgegeben hat. Unbilliger Vorteil für Vermieter bei normalen Zeiten (Freiheit von Grundstückslasten und gleichwohl Mietgeldeinnahme). — Gesetz macht Unterschied zwischen dem Abschluß eines Grundstückmietvertrages durch den Eigentümer als Vermieter und dem durch andere Berechtigte. § 571 BGB: Grundgedanke: Erwerber tritt — unabhängig von seinem Vorgänger — unmittelbar kraft Gesetzes auf Grund seines Eigentum in gleiche Mietrechte und -pflichten, wie sie der bisherige Eigentümer gehabt hat, ein: der bisherige Eigentümer scheidet mit dem Verluste seiner Eigentümerstellung als Vermieter und mittelbarer Besitzer aus. — § 571 BGB: Veräußerung. — Dereliktion analog der Veräußerung (s. o.). — Mieter bleibt weiter berechtigt und verpflichtet. Aufrechterhaltung geregelter Mietverhältnisse im Interesse des vermieteten Grundstücks als eines wirtschaftlichen Wertobjekts. Verpflichtungsgegner ist der zukünftige Eigentümer, an dessen Stelle sein gesetzlicher Vertreter, der Pfleger handeln kann. Dessen Bestellung daher meist ein Bedürfnis. Haftung des früheren Eigentümers und Vermieters als Bürge nach § 571, Abs. 2 BGB.